

2009年下半年 3大难题考验地产商

清不清库存? 买不买地? 加不加开工量? 三个看似简单的选择题,却是房地产市场复苏之际,影响开发企业下半年发展的艰难抉择。地产公司能不能抓住机遇,在新一轮经济发展周期中突飞猛进,或是成功躲过宏观政策调整给行业带来的不利影响,全在公司决策层给这三道题写出的答案上。

难题一 清不清库存

今年初,几乎所有开发商的主要任务就是清库存。但是,在上半年楼市持续升温、公司库存已经消化大半的情况下,是否还要继续执行清库存策略?

由于去年大多数地产开发商选择了停工、减开工量、延缓施工速度的做法,实际上后续楼房供应量已经有可能出现青黄不接的情况。如果此时再一味清库存,极有可能导致公司在房价最高的时点上无房可卖。但是,假若不清库存,捂盘不卖,也有可能在今后遭遇市场量价齐跌风险,届时房子滞销,公司的资金链都会出问题。

上海一位不愿意透露身份的某开发商营销经理表示,此前公司便是因为上述顾虑,选择了少量多批的销售模式。但

是,上海7月1日出台了打击“捂盘”的规定,这让公司的上述销售策略失效。

专家认为,全国其他省市也有可能效仿上海,出台类似的规定,少量多批的销售策略可能会最终失效。

难题二 加不加开工量

对开发商来说,“清不清库存”这道选择题,还必须结合“加不加开工量”的选择一块进行全盘考虑。

国家统计局数据显示,今年1~6月,虽然全国商品住宅的开发投资同比增长了7.3%,但北京、上海、广东等经济发达地区的投资额度却同比下降了10%以上。而且1~6月房屋新开工面积为4.79亿平方米,同比下降了10.4%。

事实上,在今年一季度,“减少开工量”一直是行业的流行语。一直到市场回暖后的四、五月份,以万科、富力、保利等为代表的房地产行业龙头企业才纷纷宣布要增加开工量。

行业龙头的动向,也并不代表整个行业的趋势。事实上,很多开发商目前仍然在观望,尤其是2007年的“地王”项目,更有多块项目一直被闲置着。

“按照目前的销售情况,现在的库存大概只够3个月卖。但按照年初的销售量,现在的库存可以卖的时间就长了。”易居中国分析师薛建雄曾如此评价上海楼市目前的供需格局。

商品从开发到销售,时间长达一至两年,中间的变数太多。开工量增加了,但市

场销售却大幅减少,那该怎么办?看来,开工量的问题,得让房企老总们大伤脑筋了。

难题三 拿不拿地

市场回暖,不仅使得开发商面临后续供应不足的问题,土地储备也被大量消耗。来自易居克而瑞等机构的数据显示,目前上海多家地产公司的土地储备面积,仅和上半年的市场规模接近。

方方房地产工作室的报告更指出,按照金地在上海去年的销售量,现有的土地储备甚至不够开发一年,拿地已经成为很多公司刻不容缓的需求。

但是,很多开发商在拿地时却很犹豫。今年前3个月,虽然有绿地、保利等在土地市场上表现活跃,但更多的公司在静观其变,万科便是其中的代表,今年前3个月,万科在土地市场一无所获。

即使后来万科在五、六月份连续拿下18块土地,但这些土地所处的位置大多只是二线城市,一线城市却鲜有斩获。原因之一,便是大部分开发商都想在一线城市拿地,导致一线城市的地价疯涨。

事实上,由于包括央企在内的众多实力企业的参与,一线城市的开发用地价格也一涨再涨。

是否花巨资购入一线城市的“地王”,也将是下半年房地产公司重点考虑的问题。错过这些“地王”,有可能错过楼市复苏以后的新一轮牛市;而购入这些“地王”,则很可能重蹈“晒太阳”的覆辙。

安全度假,从这里开始

安全,是房产业永恒的主题,而对于以度假为主,房屋空关率较高的三亚来说,安全问题更是一大难题。以打造新三亚城市建设和度假生活新坐标为目标的鲁能·三亚湾新城势将安全注入每一环节,让度假的心灵放下防备,独享自然。近日,鲁能·三亚湾新城被省公安厅正式列为重点保护建设项目,成为省公安厅首批挂牌保护的三亚楼盘,这无疑在既有的安全措施基础上,

为度假业主又设了一道防。

占地面积达6.8平方公里的鲁能·三亚湾新城,凭借着开发商——三亚鲁能公司数十年的海地开发经验和安全管理经验,通过专业安保队伍的建设,安全管理制度和岗位责任制的全面实施等多项内容,以最佳的安全保障措施,保证整体项目的平稳推进和业主度假生活的安全。同时,三亚鲁能还先后引入了著名的美国世邦理仕、深圳之

平管理担任物业管理公司,为物业安全创造了双重的保障。

据了解,省公安厅将在国庆节前完成“重点保护建设项目”牌匾的悬挂和移动警务室的设立,建立健全项目周边地区的治安防控机制,并以派出所为单位,建立“警、企、地”三位一体的治安巡逻机制,切实做到项目建设到哪里,平安创建就延伸到哪里,服务保障就跟进到哪里。

同业·天海紫贝二期一组团开盘

本报讯 2009年8月12日,“文昌市重点人居工程”项目,“同业·天海紫贝”二期一组团盛大开盘,共推出房源228套,主打户型以55m²—57m²一房一厅,80m²两房一厅为主。据了解,开盘优惠期为8月12日至8月18日,优惠期间除了能够享受额外的开盘价格优惠,现场订房还有礼品赠送。

“同业·天海紫贝”项目位于文昌清澜经济开发区中心位置,项目与文昌市政府并肩而立,毗邻文昌大型生态椰子林——椰子大观园。项目区位规划为文昌新城区高档居住区域和市级商业中心,项目周边分布着文昌市各个行政职能部门,与未来的文昌航天发射指挥中心仅500米距离,与风景秀丽的高隆湾滨海度假旅游区仅千米之遥,“近海不临海,享海之美而无悔之忧”的滨海度假生活,在这里展现得淋漓尽致。

“天海紫贝”项目总占地面积



为5.8万平方米,总建筑面积为10.1万平方米,容积率为1.77,小区绿化率为48%,项目共包含19栋带电梯小高层建筑,项目共分二期开发,一期占地面积31090m²,建筑面积53000m²;二期占地面积26607m²,建筑面积48771m²。小

区内部园林采用东南亚泰式园林风格,包含3大水系、5大主题园景,打造悠闲、安逸的而有着浓厚热带风情的居住氛围。目前,同业·天海紫贝一期一组团已经完满交房实现入住,二期二组团也将在2009年12月份实现交房。

上海塌楼未售房价目本周公布 倒覆楼不重建

本报讯 上海城市房地产估价有限公司将作为上海闵行倒覆楼盘“莲花河畔景观苑”在建房屋价格评估机构,于8月21日前公布价格评估结果,倒覆楼7号楼的评估基准日为8月13日。开发商还将于15日公布未售房屋的销售价目表。

11日,上海梅都房地产开发有限公司发布《关于莲花河畔景观苑购房者关注事项的说明》。目前,“莲花河畔景观苑”共有未售住宅共90套。说明中提到:“政府转达购房者意见,要求我公司提供莲花河畔景观苑全部房屋2009年6月26日销售控制价。但6月26日我公司只有未售房屋的销售价目表,故我公司只能提供6月26日未售房屋的销售价目表,并于8月15日在现场售楼处张贴公布。”

梅都房地产开发公司称,根据相关法律法规

规定以及预售合同约定,在房屋交付前,房屋的物权及相关责任属于开发商,房屋灭失、毁损的风险责任由开发商承担;如果不能在预售合同约定的期限内交付房屋,开发商需向购房者承担违约责任。

此外,梅都房地产开发有限公司表示,倒覆的闵行区“莲花河畔景观苑”7号楼将不再重建,原址计划增建公共设施,改善环境、降低容积率。

据悉,上海市建筑科学研究院和上海岩土工程勘察设计院两个机构,经政府有关部门推荐确认,负责对“莲花河畔景观苑”在建房屋进行质量安全检测。房屋检测内容和方法经有关专家组评估认定后,将向社会公布。安全检测结果在7号楼拆除完毕后40天内,经专家组评估认定后,将向社会公布。

万科4.6亿元“地王”改规划

上周,邻近的佛山市刚刚收回一宗总价超过40亿元的土地,拉开了广东处理违约“地王”的序幕。而广州对待这些“地王”的态度似乎没有佛山那么强硬。广州市国土资源和房屋管理局日前在新闻发布会上表示,此前被曝光的该市2007年27宗“地王”,有7宗已如期动工,5宗因拆迁问题未构成违约,4宗经规划变更为公共绿地,不予开发。因此,这16宗地块并不构成违约。

5宗土地视“开发意愿”处理

其中,按广州市国土房管局披露的信息,万科A拍得的海珠区纺织路1号地块,因为规划调整,变为公共绿地,已不具备开发条件。国土部门将解除此前签订的土地出让合同,并退还开发商的前期投入。该地块成交价4.6亿元,楼面地价7081元/平方米,曾是广州2007年拍出的第一宗高单价住宅地块。

具备相同情况的,还有雅居乐位于海珠区的一宗地(成交价4.92亿元),以及广电地产和万新房地产拍得的地块。

而6宗没有如期缴纳出让金的土地上,只有中莱投资拍得的总价达44.75亿元的科学城KXC-F8-1地块,已经确定被收回,并没收保证金。其余5宗都还没有最终处理结果。

而未有处理结果的5宗地,都是2007年9月11日一天内拍出的,分别是富力地产的白云区祥云路地块,总价1.8亿元,楼面地价18728元/平方米;保利地产的金沙洲2宗土地,总价约40亿元,楼面地价超8000元/平方米;金地集团的番禺地块,总价15.9亿元,楼面地价6230元/平方米;以及深圳开发商鸿荣源在穗拍得的金沙洲地块,21亿元,楼面地价7900元/平方米。

2007年9月11日,可谓是广州拍地的“狂欢”——当天共推出13块土地,总建筑面积达130万平方米,共有超过40家开发商报名参与,数量空前。

如约缴清土地出让金,与这种投资风险不无关系。

黄文波表示,国土部门一直未对这5宗土地作出处理,是由于去年金融危机及楼市低迷已经导致开发商资金链紧绷。随着近期市场好转,广州市国土房管局已针对这5宗土地的情况拿出了处理意见,预计会在9月份公布处理结果。

值得注意的是,黄文波指出,将根据开发商的“开发意愿”进行处理,“如果有继续开发的意愿,广州将评估金融危机的影响来进行处理;但如果开发商根本不愿意再开发了,国土部门会严格按照合同约定,收地并罚没保证金。”

这意味着,这些地块是否会被收回并罚没保证金,将主要取决于开发商自身的态度。目前,仅有保利地产的相关负责人表示将其在金沙洲先后拍得的土地成片开发,其余开发商并未就其是否继续开发作出明确说明。

另外,恒大地产去年1月以41亿元拍下的天河区“地王”——员村绢麻厂地块楼面地价13016元/平方米并未列入昨日披露的27宗土地中。



今年将加收10%“押金”

对于2007年拍得高价土地的开发商大批违约的现象,有分析人士表示,这主要是开发商的违约成本太低,其所受的最大处罚,亦不过是没收小额的保证金。

有此前车之鉴,广州国土部门表示,将从今年起适当提高“违约成本”,具体做法是:除原先的缴纳保证金的条件外,还要求开发商拍地之后,立即缴纳约占总成交价10%的定金。如果开发商构成违约,保证金和定金都将被没收。

广州租房住 小孩也可获学位

本报讯 广州“租房能否获得学位”这个问题变得清晰,外来人口获得普通学位变得更加容易,而租房获得优质学位的条件更加严格。

今年广州对农民工子女教育的关怀政策也惠及了其他外来人口,外来人口只要凭借身份证、户口簿、当地政府劳务输出证明和计划生育证明,就可以使子女获得免费学位,无需业主的介绍。广州的非本地户籍人口主要居住在天河区、白云区和番禺区。非本地户籍人口的教育大致有三种情况:第一,农民工工资低,空闲少,子女往往没有带到广州,而是放在老家;第二,做大生意的外地人往往有物业,而且不在乎出钱交赞助学费,对于公共教育的地段生名额不太敏感;第三,做小生意的外地人比较依赖公共教育资源,他们中有的并不拥有物业,有的拥有物业但是前些年都得通过租房以更低廉的赞助费获取公共教育资源。

中国消费信心 飙至全球第六

本报讯 最新出炉的尼尔森消费者信心指数调查显示,随着股市的强劲反弹和各项经济刺激政策的落实,中国消费者的信心在2009年二季度也出现了“反弹”,排名在一季度的全球第10位上升至第6位。排名靠前的多是新兴市场国家,前三名分别是印尼、印度和菲律宾。

尼尔森于2009年6月对全球28个国家的消费者进行了调查。昨天出炉的调查结果显示,金砖四国(巴西、俄罗斯、印度、中国)和主要亚洲市场股市的有力反弹让不少消费者重拾信心,全球消费者信心指数总体比上季度上升了5点,而中国消费者似乎显得更加乐观,信心指数由一季度的89分上升为95分,排名也从第10位攀升至第6位。尼尔森大中华区总裁马祺评论说:“如果说一季度的消费者信心指数表明消费者认为全球经济衰退已经开始触底反弹的话,那第二季度的调查则进一步显示出,许多消费者认为经济已经开始回暖。”

住房部将派15检查组 抽查30省工程质量

本报讯 上海楼体倒塌事件正在引发一场全国范围内的建筑质量整治风暴。住房部在7月1日下发紧急通知要求各地开展在建住宅工程质量检查后,住房部还将派出多个检查组,从今年8月中旬开始至9月中旬,对全国30个省份进行建设工程质量专项检查。

据悉,检查组将在每个省份抽查6个在建工程,包括3个住宅工程、2个公共建筑工程和1个市政桥梁工程。检查分两批进行。在8月13日至22日的10天内,8个小组将奔赴北方地区的16个省份。而在9月1日至10日期间,7个小组将在南方地区的14个省份进行检查。

北京、天津等地被列为第一批接受检查地区,上海地区的检查期限为9月1日至5日。在此次检查工作结束后,结果将向社会通报。

石家庄大中型材价格 部分下跌成交清淡

本报讯 11日石家庄市场大中型材价格部分下跌,成交清淡。兆博5#角钢报价4000元/吨,下跌50元/吨;邯钢10#角钢报价4050元/吨,下跌50元/吨;兆博14#角钢报价4050元/吨,下跌50元/吨;安阳8#槽钢报价4200元/吨,下跌50元/吨;江天32a#槽钢报价3950元/吨,下跌50元/吨;海城12#工字钢报价3750元/吨,下跌50元/吨;莱钢25#工字钢报价4100元/吨;日照32a#工字钢报价4350元/吨。

此次下调基于两方面影响因素:一是原材料价格的下调:上周末至今,唐山钢坯累计下调300元/吨;二是部分厂家下调出厂价格:上周末至今,天津兆博对型材出厂价累计下调150元/吨。当地经销商紧张市场形势,不断跟进调整:对角槽钢下调50元/吨,12#工字钢下调50元/吨,其他品种暂未做调整。目前当地市场需求不旺,成交清淡,且市场价格比较混乱,商家操作都比较谨慎,观望情绪颇为浓厚。

广西:出台标准 整治房地 产业伪“绿色建筑”

本报讯 在房地产市场,很多开发商喜欢给楼盘贴上“绿色建筑”的标签,将其作为一大卖点,一时间房地产市场“伪绿色”盛行。《广西绿色建筑评价标准》(以下简称《标准》)日前正式实施,这意味着楼盘是不是“绿色建筑”并不由房地产商说了算,只有符合《标准》规定的建筑,才能真正贴上“绿色建筑”的标签。

自治区建设厅科技处副处长农永亮介绍,《标准》是广西首次发布的有关绿色建筑的综合性地方法标准。在《标准》中,对绿色建筑的评定,分为一星、二星、三星三个等级,指标包括节水与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用等方面。